



Expediente: PAOT-2019-2351-SOT-1005

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

03 DIC 2019

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 Bis 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 Bis 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2351-SOT-1005, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de junio de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en calle Lorenzo Rodríguez número 73, colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de junio de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de demolición, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido), como es: la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como la Norma Ambiental para el entonces Distrito



Expediente: PAOT-2019-2351-SOT-1005

Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1. En materia de construcción (demolición y obra nueva).

El artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Alcaldía para, entre otros aspectos, demoler una obra o instalación; mientras que el artículo 47 del mismo Reglamento establece que para construir y/o ampliar, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.

Derivado del reconocimiento de hechos realizado en fecha 18 de junio del año en curso por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el lugar objeto de investigación se constató un predio delimitado por tapiales de madera, al interior se constataron trabajos de excavación y se observaron materiales de construcción como arena y varillas, así como una mezcladora; en la fachada se observó letrero con los datos de la Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0037, número RABJ-0037-19.

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario y/o poseedor del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 28 de octubre del año en curso, una persona que se ostentó como Director Responsable de Obra aportó en copia simple varias documentales, entre las que se encuentran las siguientes:

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FABJ-0037, número RABJ-B-0037, de fecha 30 de abril de 2019 con vigencia al 30 de abril de 2021, para el **proyecto de obra nueva** de 1 vivienda con 2 niveles de altura y semisótano, con una superficie de construcción de 490.67 m², área libre 164.42 m² (46.98%) y una superficie de desplante de 185.60 m² (53.02%).
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0874, de fecha de expedición 22 de mayo de 2018.
3. Proyecto de protección a colindancias.
4. Planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas).
5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 21391-151MAJO18, con fecha de expedición 17 de abril de 2018, que certifica la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles



Expediente: PAOT-2019-2351-SOT-1005

Ahora bien, con el fin de contar con mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta en el portal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en donde se hizo constar la existencia de los Certificados de Uso de Suelo con folios 21391-151MAJO18 y 17972-151CUMA19D, los cuales certifican la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

De lo anterior, de acuerdo al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0037, número RABJ-B-0037, y con base en la zonificación aplicable conforme al Programa de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, se advierte que el proyecto registrado se apega al número de niveles y superficies (área libre, superficie de desplante y superficie máxima de construcción), tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

	Uso de suelo	Número de niveles	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Viviendas
Zonificación aplicable conforme al PDDU Benito Juárez	Habitacional	3	352.80 m ²	282.24 m ² 80% máximo	70.56 m ² 20% mínimo	846.73 m ²	4
Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio: RABJ-B-0037	Habitacional	3 (2 s.n.b. y 1 b.n.b.)	350.02 m ²	185.60 m ² 53.02%	164.42 m ² 46.98%	414.11 m ² (375.37 m ² s.n.b. y 38.74 m ² b.n.b.)	1

Posteriormente, en el reconocimiento de hechos realizado en fecha 24 de octubre de 2019, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que en el predio investigado continúan realizando actividades constructivas de una obra nueva de 2 niveles [s.n.b.], observando que se realizaban trabajos de preparación para el colado del último nivel; asimismo, se observó letrero con los datos del registro de manifestación de construcción.

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de construcción (obra nueva) que se realizan en el predio ubicado en calle Lorenzo Rodríguez número 73, colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FABJ-0037, número RABJ-B-0037, para el **proyecto de obra nueva** de 1 vivienda con 2 niveles de altura y semisótano, con una superficie habitable bajo nivel de banqueta de 38.74 m² y de 375.37 m² sobre nivel de banqueta, dando un total de 3 niveles; el cual al momento de emisión de la presente se apega a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. Asimismo, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez informó que el predio de mérito también cuenta con Licencia de Construcción Especial para Demolición, folio FBJ-0522-18, número 16/14/208/2018, para demolición total.



Expediente: PAOT-2019-2351-SOT-1005

máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno). -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez informar si para el predio objeto de investigación, cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General en comento, envió copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Licencia de Construcción Especial para Demolición, folio FBJ-0522-18, número 16/14/208/2018, para demolición total, de fecha 12 de septiembre de 2018, para una superficie de 243 m². -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número oficial, folio 0874, de fecha 22 de mayo de 2018. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) e imponer las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Posteriormente, y con base en las documentales presentadas por el particular, se giró otro oficio a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, solicitando informar si en sus archivos cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FABJ-0037, número RABJ-B-0037. En respuesta, la Dirección General en comento envió copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FABJ-0037, número RABJ-B-0037, de fecha 30 de abril de 2019 con vigencia al 30 de abril de 2021. -----
2. Proyecto de protección a colindancias. -----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 17972-151CUMA19D, con fecha de expedición 04 de abril de 2019, que certifica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno). -----

Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo la consulta en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX), de la que se desprende que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno). -----



Expediente: PAOT-2019-2351-SOT-1005

Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez corroborar, previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" folio FABJ-0037, número RABJ-B-0037, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

2. En materia ambiental (ruido)

Derivado del primer reconocimiento de hechos realizado en fecha 18 de junio de 2019 por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el predio investigado se constataron trabajos constructivos de excavación, percibiendo emisiones sonoras generadas por el golpeteo de muros.

Posteriormente, se solicitó a la Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial adscrita a esta Subprocuraduría, realizar la medición de ruido conforme a la NADF-005-AMBT-2013, conforme a los horarios y días señalados en el escrito de denuncia. Al respecto, mediante acta de llamada telefónica de fecha 29 de julio del año en curso, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar que la persona denunciante del expediente en el que se actúa, manifestó que anteriormente el ruido era generado por una máquina que perforaba el suelo, la cual además generaba vibraciones, pero que el ruido ya no es relevante, por lo que ya no requería el estudio de ruido.

Por otra parte, mediante escrito presentado en fecha 28 de octubre del año en curso, una persona que se ostentó como Director Responsable de Obra manifestó que “(...) COMO MEDIDAS DE MITIGACIÓN, entre otras, SE EVITA AL MÁXIMO LA GENERACIÓN DE RUIDOS DENTRO DE LA OBRA, para NO GENERAR MOLESTIAS VECINALES, una medida es que: TODA la herramienta utilizada para la ejecución de obra, ES DE CARÁCTER MANUAL, no hay equipo; otra medida es que: NO SE PERMITE EL USO DE RADIOS AL INTERIOR DE LA OBRA; otra medida, Y respetando a los vecinos colindantes, EL INICIO DE ACTIVIDADES ES A PARTIR DE LAS 9.00 HRS Y TERMINANDO A LAS 17 HRS. (...)”. Asimismo, anexó copia simple de varias documentales, entre las que se encuentra la siguiente:

1. Programa Calendarizado para la Aplicación de Medidas de Prevención, en el que se indican las medidas de mitigación que se aplicarán durante los 20 meses en los que se ejecutará la obra.

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.



Expediente: PAOT-2019-2351-SOT-1005

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Lorenzo Rodríguez número 73, colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno). -----
2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio investigado se realizan trabajos de construcción de una obra nueva de 2 niveles s.n.b., observando letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FABJ-0037, numero RABJ-0037-19. -----
3. La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez informó que el predio investigado cuenta con Licencia de Construcción Especial para Demolición, folio FBJ-0522-18, número 16/14/208/2018, para demolición total. -----
4. Los trabajos de construcción (obra nueva) cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FABJ-0037, número RABJ-B-0037, para el **proyecto de obra nueva** de 1 vivienda con 2 niveles de altura y semisótano, con una superficie habitable bajo nivel de banqueta de 38.74 m² y de 375.37 m² sobre nivel de banqueta, dando un total de **3 niveles**; el cual al momento de emisión de la presente se augea a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez corroborar, previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B", folio FABJ-0037, número RABJ-B-0037, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 18 de junio de 2019, se constataron emisiones sonoras generadas por los trabajos de construcción que se realizan en el predio objeto de investigación; sin embargo, la persona denunciante del expediente en el que se actúa, manifestó que el ruido ya no es relevante. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----



Expediente: PAOT-2019-2351-SOT-1005

RESUELVE

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/AOH/MAZA